Le Particulier 1062
JUIN 2011
3,90 €

Fiscalité du patrimoine : ce qui change pour vous
p. 16

p. 56

Diversifiez vos placements avec la pierre-papier

Des vacances à prix cassé sur internet
p. 76

Le Particulier MAG

Une nouvelle dimension dans la défense de vos droits

Futurs retraités combien toucherez-vous?

Réforme applicable au 1er juillet

p. 30

M 02264 - 1062 S - F: 3,90 € - RD

Andorre 3,90 €,
TOM 950 xpf,
DOM A 5,80 €,
Madagascar 4 €,
Zone CFA 2300

Des vacances l'échange de

L'échange de votre domicile avec celui d'une autre famille en France ou à l'étranger permet de réduire, parfois considérablement, votre budget de vacances. De plus, cette formule met la convivialité à l'honneur. Mais, pour en profiter en toute sérénité, mieux vaut prendre quelques précautions.

Marc et Isabelle échangent depuis quelque temps leur appartement du IXe arrondissement de Paris, durant leurs vacances. *« Nous avons eu longtemps un budget de location de vacances faramineux, pour des logements sans personnalité. Mais, il y a 3 ans, nous avons découvert un site internet spécialisé dans l'échange de maisons. Depuis, nous avons adopté la formule »*, explique Isabelle. Cette pratique, importée des États-Unis, s'apparente à du troc : il suffit de se mettre d'accord avec une autre famille en France ou à l'étranger pour échanger son logement le temps des vacances. L'échange étant gratuit, cela constitue une économie sur le budget des vacances qui peut représenter jusqu'à 50% ou 70% du prix de votre séjour !

SHUTTERSTOCK.-FOTOLIA

Troquer sa maison bretonne contre une villa en Floride pour alléger ses frais de séjour

autrement, avec logements

Ce principe séduit de plus en plus de personnes. La formule s'est développée au début des années 2000 avec l'essor d'internet. Et, en 2010, la société Trocmaison (version française du site américain Homexchange.com) a compté près de 200 000 échanges effectués sur sa plateforme. D'ailleurs, son nombre d'adhérents a doublé ces 2 dernières années, passant la barre des 40 000, et les autres sites profitent du même engouement. Il est ainsi désormais possible, en quelques clics, de visualiser les offres en temps réel, le plus souvent assorties d'un descriptif détaillé et de photos de chaque proposition de logement. Ce moyen permet, en outre, d'entrer facilement en contact et de finaliser rapidement l'opération.

Les amateurs d'échanges de maisons, aujourd'hui essentiellement des cadres, des professions libérales ou des enseignants, cherchent avant tout des offres en France, aux États-Unis et en Italie. Pour la France, ce sont surtout Paris et l'ensemble des régions littorales qui sont prisées. Le reste du territoire est un peu moins demandé, mais si vous habitez l'Auvergne ou le Jura, pas d'inquiétude, vous bénéficierez tout de même de propositions, assurent les responsables des sites.

Outre la gratuité, l'autre avantage de ce système est que les adhérents n'échangent pas nécessairement des biens équivalents. Pas la peine de posséder un 200 m² à côté de la tour Eiffel pour se voir proposer une très belle maison aux États-Unis. *« Il est très important d'être honnête dans la description du bien. Un Américain propriétaire d'une belle maison pourra être très content de venir dans un deux pièces situé en plein centre de Paris »*, explique Alexandra Origet du Cluzeau, responsable du site Trocmaison.com. Certains proposent même plu-

SHUTTERSTOCK, FOTOLIA

Les États-Unis, l'Italie, Paris et les côtes françaises sont les régions les plus prisées

sieurs biens dans une seule offre. Ainsi, un Américain a récemment mis à la disposition de Laurence, qui échange son appartement du XIVe arrondissement de Paris, sa maison au Texas et sa résidence secondaire en Floride, ce qui permet de découvrir non pas un mais deux endroits du pays.

Il n'est pas non plus nécessaire d'être propriétaire de son logement pour l'échanger et rien ne vous oblige à informer votre propriétaire de vos projets. En effet, l'opération n'est pas assimilée à de la sous-location, puisque votre bail vous autorise à recevoir qui bon vous semble à titre gracieux. Votre assurance habitation considère d'ailleurs votre famille d'échange comme vos invités et les assure au même titre que des amis conviés pour le week-end. Votre garantie multirisque habitation (MRH) couvrira donc, le cas échéant, les dommages qu'ils pourront causer. De même, vous pouvez occuper la maison de votre hôte l'esprit tranquille, puisque les MRH prévoient également une extension de garantie dite « séjour villégiature » pour les dégâts que vous pourriez créer dans un autre logement que le vôtre. En fait, *« les débutants s'inquiètent surtout des éventuels vols ou dégradations qui pourraient se produire chez eux durant l'échange. Ces cas sont très rares car, d'une certaine manière, vous tenez le logement de l'autre en otage. Et puis, les personnes indélicates sont signalées aussitôt sur les sites, ce qui aboutit à les exclure »*, assure-t-on chez Intervac.

► **Cinq principaux sites d'échange.** Les catalogues papiers ayant quasiment disparu, vous devrez, si vous êtes tenté par cette formule, vous connecter aux différents sites d'échanges (voir notre sélection p. 54-55). Faire son choix entre eux n'est pas toujours facile, car tous rivalisent d'habileté pour se montrer attrayants et simples d'utilisation. L'accès aux différentes annonces est payant la plupart du temps. Il vous en coûtera, en général, entre 70 et 200 € pour un an, pour autant d'échanges que vous le souhaitez. Certains proposent des services complémentaires payants, comme le gardiennage d'appartement ou des séjours linguistiques pour jeunes.

Une fois inscrit, vous devez rédiger une annonce présentant votre logement. Pour cela, suivez les modèles généralement proposés sur les sites. Le nombre de pièces, de couchages et, de manière générale, toutes les caractéristiques de votre habitation doivent être indiqués, ainsi que les impératifs de date et les régions où vous souhaitez séjourner. Vous pouvez aussi préciser votre profession, le nombre d'enfants vivant sous votre toit, si vous acceptez des fumeurs ou des animaux domestiques, etc. Enfin, n'hésitez pas à ajouter différentes photos de votre habitation pour permettre aux adhérents d'en effectuer la visite virtuelle. Une fois l'annonce en ligne,

Et en cas d'échange de voitures ?

Si vous mettez aussi votre véhicule à disposition de vos invités, regardez les garanties de votre assurance auto. En effet, même lorsque le contrat ne prévoit pas de conducteur exclusif et autorise une utilisation ponctuelle par un tiers, elle est appréciée différemment suivant les assurances. Par exemple, la Maaf considère que le prêt à un tiers pendant 1 mois n'est pas une utilisation ponctuelle et doit faire l'objet d'une déclaration. Vérifiez aussi la validité du permis de celui qui conduira votre voiture et celle de votre propre permis si vous roulez à l'étranger. Vous trouverez des informations sur le site de la Maison des Français de l'étranger : www.mfe.fr. Enfin, si l'assurance au tiers, incluant la responsabilité civile est obligatoire en France, ce n'est pas le cas partout. Mieux vaut se renseigner sur votre niveau de couverture à l'étranger.

Guide

Préparez votre maison pour accueillir vos hôtes

Des bonnes adresses gastronomiques du quartier aux coordonnées de votre médecin de famille, en passant par un cadeau de bienvenue, voici la liste des points à ne pas oublier pour faciliter le séjour des occupants de votre logement.

Accueil

- ✓ Pas très agréable d'arriver dans un logement aux volets clos et de tâtonner pour trouver le disjoncteur. Demandez à un **proche, voisin ou ami,** d'accueillir vos invités à leur arrivée sur place ou, mieux encore, d'aller les chercher à l'aéroport !
- ✓ Rendez votre maison accueillante en disposant, par exemple, un bouquet de **fleurs** sur la table basse ou en prévoyant un petit **cadeau** – bouteille de vin local ou de champagne – pour vos hôtes.
- ✓ **Panier pique-nique ou plat** maison : laissez de quoi préparer un premier repas.

Sécurité

- ✓ Signalez l'**emplacement des compteurs** d'eau, d'électricité et de gaz.
- ✓ Rédigez un **mode d'emploi simplifié** de votre système de chauffage ainsi que des différents appareils hi-fi et électroménagers.
- ✓ Affichez les **coordonnées** de vos **professionnels de santé** (médecin, dentiste...) ainsi que les références de vos **contrats d'assurance**.

Vie pratique

- ✓ **Faites place nette** dans vos placards et dans le réfrigérateur.
- ✓ Prévoyez un petit **stock de produits** de première nécessité : huile, vinaigre, sucre, lessive...
- ✓ Partagez vos bonnes **adresses de commerçants** (boulanger, poissonnier, traiteur...) et de restaurants.
- ✓ Laissez en évidence les **coordonnées** d'un ou plusieurs **proches** connaissant bien votre maison ainsi que celles des **personnes chargées de l'entretien** (femme de ménage, jardinier...). Précisez aussi les jours de sortie des **poubelles**.
- ✓ **Si** votre **animal familier** reste à la maison, achetez de la nourriture – et de la litière – en quantité suffisante.

SHUTTERSTOCK-RÉA

les propositions arrivent souvent rapidement : « *Nous avons été très surpris du nombre de propositions qui nous ont été faites et venant du monde entier* », confirme Laurence, qui s'est finalement décidée pour 2 semaines à Barcelone. À l'exception d'Échanges Bovilés qui assure l'intermédiaire avec vos contacts jusqu'au jour de l'échange, le rôle des sites d'échanges de maisons se limite à la présentation des offres. C'est à vous, une fois votre choix établi, d'entrer en contact avec la famille d'échange et de discuter avec elle de votre projet jusqu'à la date de vos vacances.

► **Bien dialoguer avec votre interlocuteur.** « *Cette phase de discussion sur les modalités de l'échange est très importante pour que tout se déroule le mieux possible. Il faut parler sans tabou, se présenter de façon honnête et dire le plus de choses sur vous-même* », conseille Alexandra Origet du Cluzeau. Si vous êtes, par exemple, un maniaque du ménage, dites-le clairement. « *Heureusement, qui se ressemble s'assemble et la plupart des personnes exigeantes sur le ménage vont chez des gens qui ont les mêmes préoccupations. On les appelle le club des canapés blancs !* » continue la responsable du site Trocmaison. Il faut s'entendre sur le ménage et l'emploi ou non de personnel pour le faire, veillez également à définir à l'avance si vous souhaitez que votre hôte tonde la pelouse, entretienne la piscine ou nourrisse votre chat... Sans le surcharger de travail, bien entendu !

Prenez soin aussi de vous renseigner auprès de votre interlocuteur sur le nombre de personnes vivront chez vous durant les vacances et leur âge. Dans certains cas, accueillir des adolescents ou des enfants en bas âge peut s'avérer délicat ou problématique. Il ne faut pas non plus oublier de se mettre d'accord sur l'utilisation du téléphone et d'internet. Si vous avez une facture détaillée, vous pouvez demander que votre invité vous paie les communications ou n'utilise que la ligne de téléphone illimitée sur internet, par exemple. Ces discussions prennent du temps et nécessitent donc un minimum de planification. À ce stade, tous les sites suggèrent de signer un contrat récapitulant l'ensemble des modalités mises en place, chaque site en propose un modèle dont vous pourrez vous inspirer.

► **Penser aux détails de dernière minute.** Si vous vous êtes entendu sur les dates et les modalités pratiques de l'échange, il est temps de préparer vos valises et de mettre en ordre l'appartement ou la maison. Martine, qui troque régulièrement son appartement de Marseille, a ainsi écrit un mode d'emploi de son habitation détaillé sur deux pages. Il indique où se trouve le robinet d'arrêt d'arrivée d'eau, le tableau électrique en cas de coupure de courant. « *Comme nous échangeons beaucoup avec*

Notre sélection des principaux sites d'échanges

Voici notre sélection de sites d'échanges de maisons les plus intéressants et les plus complets qui, de surcroît, sont rédigés en français. D'autres existent, mais certains nécessitent de maîtriser parfaitement l'anglais comme roofswap.com ou geene.com, car les traductions en français sont fantaisistes.

Homelink

Complet et international

www.homelink.fr

- **18 000** inscrits environ
- Offres dans plus de **70** pays
- Coût de l'adhésion : **125 €** par an

Notre avis *Ce site est convivial, facile d'accès. Des représentants sont joignables et peuvent vous aider en cas de problème. Les frais engagés sont remboursés en cas d'annulation pour force majeure, ce que les autres sites ne proposent pas. À noter : l'adhésion est un peu chère.*

Échanges Bovilé

Pour être aidé dans votre recherche

www.bovile.com/

- **1 350** inscrits environ
- Offres dans plus de **15** pays
- Coût de l'adhésion : **65 €** restitués si les échanges proposés ne sont pas acceptés

Notre avis *Contrairement aux autres sites qui mettent simplement en relation des particuliers cherchant à échanger leurs maisons, le site Échanges Bovilé réalise les recherches pour leurs adhérents en fonction de leurs souhaits. Il établit ainsi le premier contact avec la famille qui répond à ce que vous cherchiez. Cela peut tenter les timides qui hésitent à discuter avec plusieurs familles. En revanche, les échanges se font plutôt sur le territoire européen.*

les États-Unis, j'ai aussi traduit ce mode d'emploi en anglais », explique-t-elle. Tout le monde ne peut pas faire cet exercice, aussi, pour des invités non francophones, les sites d'échanges conseillent de laisser les coordonnées d'un voisin, du gardien ou de toute autre personne à qui ils pourront s'adresser en cas de difficulté. Cependant, un contact minimal sera nécessaire, ne serait-ce que pour donner les clés. Puis, quelques heures avant de partir, pensez ranger votre logement en ordre ! Il est, bien entendu, hors de question de partir en laissant les lits défaits ou la vaisselle dans l'évier. *« La première fois que nous avons échangé l'appartement, je suis même partie acheter des oreillers en catastrophe car je trouvais qu'ils étaient un peu abîmés et nous recevions des hôtes qui disaient être très à cheval sur la propreté »*, explique Martine. Cela implique d'avoir fait le ménage avant leur arrivée, de refaire les lits ou de sortir des draps propres. Pensez aussi à laisser de la place dans les placards afin que vos invités puissent poser leurs affaires. Les sites d'échanges conseillent également de dégivrer et de nettoyer le réfrigérateur avant de le rebrancher en laissant de quoi prendre un premier repas à vos hôtes. Et, pour plus de convivialité, vous pouvez également prévoir un petit cadeau de bienvenue.

Une fois ces étapes passées, vous voilà prêt à profiter de votre séjour ! Partez sereinement en pensant

Les échanges d'habitations se fondent sur la convivialité : vive les livres de bord partagés !

que vous trouverez vous aussi des draps propres et un repas dans le réfrigérateur. Reste le problème de l'annulation de l'échange au dernier moment, pour raison de force majeure. Les sites, à l'exception de Homelink, ne remboursent pas les prix des billets d'avion ou de train ni les autres frais engagés. En revanche, la plupart d'entre eux vous aident à retrouver un point de chute en cas de problème et vous conseillent de prendre des billets échangeables et remboursables.

NATHALIE COULAUD

SHUTTERSTOCK

Switchome

Gratuit et familial

www.switchome.org

- **4 400** inscrits environ
- Offres dans plus de **55** pays
- Adhésion **gratuite**

Notre avis *Ce site se démarque de la concurrence par sa gratuité. Il s'agit d'une association à but non lucratif gérée par des bénévoles. Toutefois, le nombre d'annonces est plus faible que sur d'autres plateformes et celles-ci concernent surtout les échanges en France.*

Trocmaison

Le plus grand choix de destinations

www.trocmaison.com

- **40 000** inscrits environ
- Offres dans près de **145** pays
- Coût de l'adhésion : **84 €** par an (ou **33 €** pour 3 mois)

Notre avis *Cette version française de Homexchange.com est un site très complet et proposant beaucoup de destinations. La deuxième année d'adhésion est gratuite si vous ne trouvez pas d'échange au cours de la première. Les conseils donnés sont utiles pour bien préparer et réaliser au mieux l'échange. Dommage que le site soit parfois un peu touffu et brouillon.*

Intervac

Professionnel et multiservice

www.intervac.fr (pour la France)
www.intervac.com (pour l'international)

- **30 000** inscrits environ
- Offres dans plus de **50** pays
- Coût de l'adhésion : **75 €** pour la France, **95 €** pour l'international, **135 €** pour les deux.

Notre avis *Cet organisme propose des services plus larges que le seul échange de maisons, comme des échanges linguistiques pour jeunes ou des échanges à dates décalées (non simultanés). Un bémol : pas de remboursement en cas d'annulation, même pour raison de force majeure.*